

Energieverbund

Rechtliche Aspekte



Was ist ein Energieverbund?

In einem Energieverbund versorgt eine Erzeugungsanlage zwei oder mehrere Liegenschaften mit Wärme für Heizung und Wasser

Was wir heute ansehen:

Mikronergieverbund

‘Informeller’ Zusammenschluss von zwei oder mehreren Nachbarliegenschaften

‘Informell’ meint hier, dass keine Trägerschaft gegründet wird.

Dies heisst nicht, dass es keine formellen Dokumente braucht.

Energieverbund – der Normalfall

Für einen Energieverbund mit vielen Beteiligten wird eine **Trägerschaft** gegründet.

Wichtige Kriterien für die Wahl der Trägerschaft sind der Zweck (z.B. Profitorientierung), die Grösse des Verbunds (Anzahl Beteiligte), die angestrebte Betriebsform oder die Finanzkraft der Beteiligten
Gebräuchliche Rechtsformen sind:

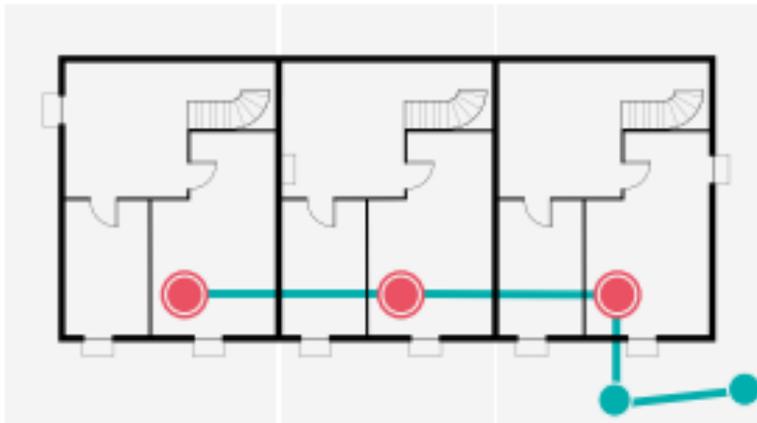
- Genossenschaft
- Verein
- Einfache Gesellschaft
- Aktiengesellschaft
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Mikroenergieverbund

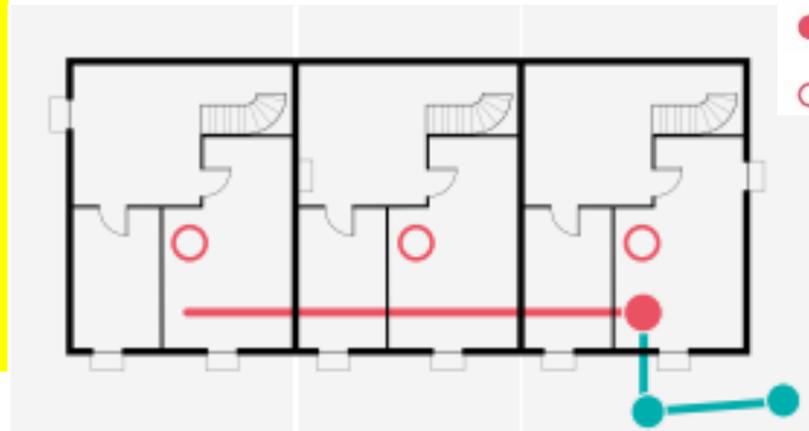
Statt einer Trägerschaft braucht es **private vertragliche Regelungen** zwischen den beteiligten Nachbarn

Zwei technische Konzepte

Unterschiedliche rechtliche Lösungen



- Erdsonden
- Dezentrale Wärmepumpe
Heizung / Warmwasser
- Zentrale Wärmepumpe
Heizung
- Wärmepumpen-Boiler



Dezentraler Verbund

Jedes Haus hat eine eigene Wärmepumpe, die Sonde gehört einer Partei, die Nachbarn haben ein Nutzungsrecht daran.

Zentraler Verbund

Eine Partei besitzt Wärmepumpe und Sonde, die Nachbarn haben ein Nutzungsrecht daran.

Mögliche Problembereiche

- Bewilligung
- Durchleitungsrechte
- Rechte an den Anlageteilen
- Energielieferung und Unterhalt
- Kostenteiler
- Haftung

Bewilligungen - Grundsätze

- **RPG - Bund**

Art. 22 Baubewilligung

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

² Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass

- a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und
- b. das Land erschlossen ist.

³ Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Bewilligungen - Grundsätze

▪ PBG – Kanton (700)

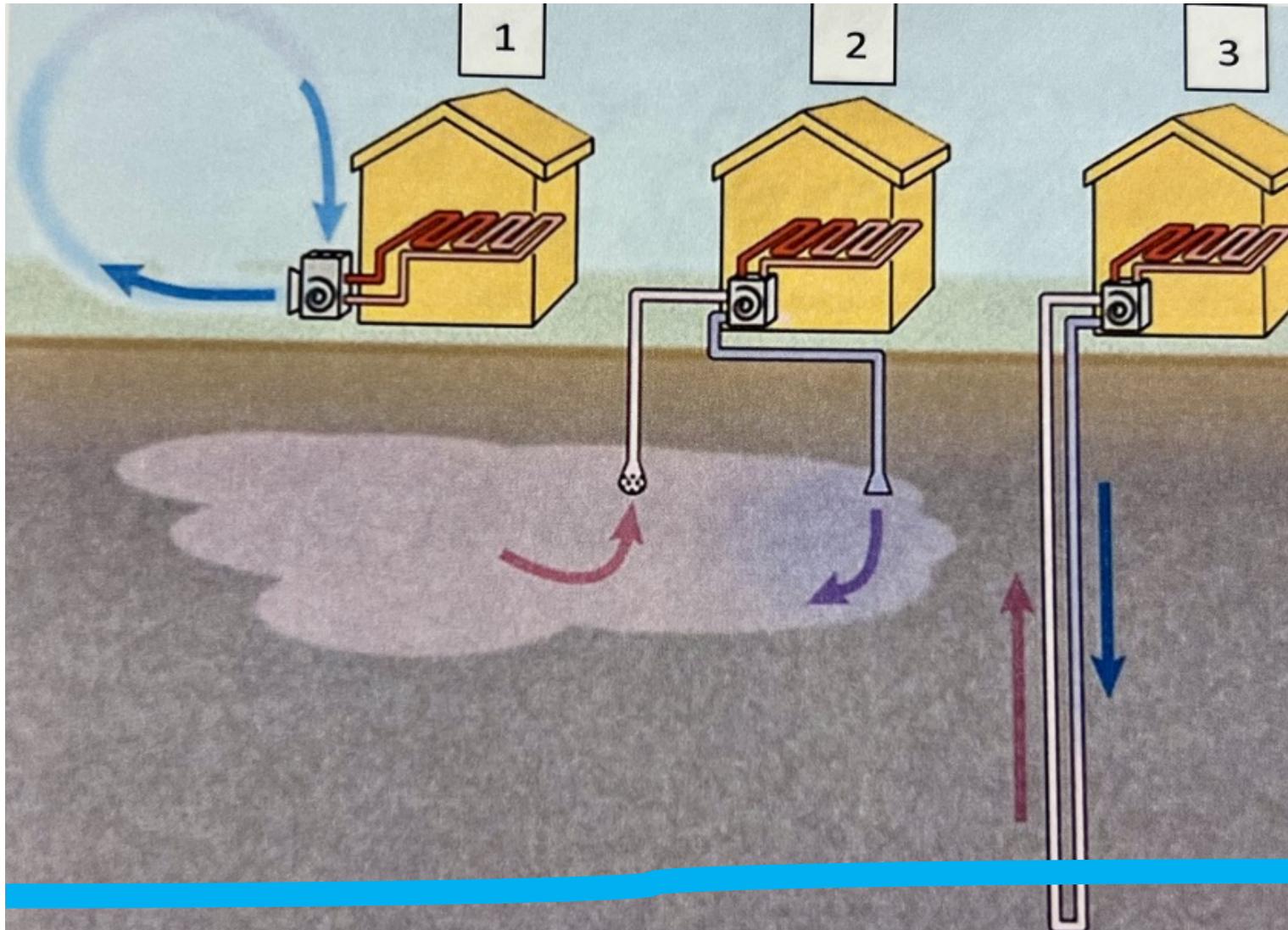
§ 309. ¹ Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

- a. die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
- b. Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt,
- c.²⁷ den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- d.²⁷ Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen,
- e. die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung,
- f. wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen,
- g. Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- h. Mauern und Einfriedigungen,
- i. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- k. Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- l. Aussenantennen,
- m. Reklameanlagen,
- n.²⁶ das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Allgemeine Bauverordnung (ABV; 700.1)

§ 4 Ausrüstungen sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen.

Bewilligungen – es kommt auf die Anlage an



Bewilligungen – es kommt auf die Anlage an

- **Grundwasserwärmepumpen**
Im Kanton ZH nur zulässig bei einer minimalen Leistung von 150 kW (100 kW bei Minergie) -> **Konzessionsverfahren**
- **Erdwärmesonden**
 - Wenn innerhalb der Baulinien und Abstandslinien, Grenzabstand < 2,5 m,
-> **Meldeverfahren bei der Gemeinde**, kantonale Bewilligung erforderlich
 - sonst
- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
-> **Meldeverfahren bei der Gemeinde**, Lärmschutznachweis erbringen
(LSV Art. 7 Abs. 1 sowie Anhang 6)
 - Ist das Volumen grösser als 2 m³
-> **Bewilligungsverfahren bei der Gemeinde**
- **Wärmepumpenboiler**
-> **Braucht keine Bewilligung**

Ist das Objekt denkmalgeschützt: immer Denkmalschutz kontaktieren

Durchleitungsrechte

- **Durch öffentliche Grundstücke**
-> **Konzessionsverfahren**
- **Durch Grundstücke von Nachbarn**
-> **Dienstbarkeitsvertrag (notariell beglaubigt) und Grundbucheintrag**

*Durchleitungsrechte durch private Grundstücke sind **dingliche Rechte** zu Gunsten oder zu Lasten bestimmter Liegenschaften und nicht bezogen auf die Personen der Eigentümerschaft*

Rechte an Anlageteilen - Grundsatz

- Anlageteile gehören zu jener Liegenschaft, auf deren Grundstück sie gelegen sind
- Unterhalt und allfälliger Ersatz obliegt der jeweiligen Eigentümerschaft des Grundstücks

Energielieferung und Unterhalt

- Die Pflicht zur Lieferung von Energie und zum Unterhalt der Anlage muss in einem **notariell beglaubigten Vertrag** vereinbart und **im Grundbuch eingetragen** sein
- Im notariell beglaubigten Vertrag sind alle Rechte und Pflichten der beteiligten Parteien in Bezug auf die Anlage im Grundsatz zu regeln.
- Wer besorgt die Administration für den Verbund?
- Was passiert im Schadenfall, z.B. wenn die Wärmepumpe ausfällt, eine Leitung leckt etc.?

Kostenteiler – im notariell beglaubigten Vertrag

- Die Kosten für die Energielieferung von Liegenschaft A nach Liegenschaft B müssen im notariellen Vertrag nicht frankenmässig angegeben werden, sinnvollerweise aber die Grundsätze der Kostenberechnung
- Ebenfalls zu regeln ist, wer wieviel an den Unterhalt und den allfälligen Ersatz der Anlage oder von Anlageteilen bezahlt (Berechnungsformel reicht auf dieser Stufe)
- Sinnvoll ist es, einen Unterhaltsfonds zu äufnen, in den jährlich einbezahlt wird.

Dienstbarkeit oder?

Ein Grundstück kann zum Vorteil eines anderen Grundstückes (Grunddienstbarkeit) oder einer bestimmten Person (Personaldienstbarkeit) in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer

- *sich bestimmte Eingriffe des Berechtigten gefallen lassen muss (= dulden; positive Dienstbarkeit), oder*
- *nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (= unterlassen; negative Dienstbarkeit).*

Bei einer Dienstbarkeit verhält sich der belastete Grundeigentümer passiv. Inhalt einer Dienstbarkeit ist also zwingend ein Dulden oder ein Unterlassen einer Handlung. Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann mit der Dienstbarkeit nur nebensächlich verbunden werden (z.B. Unterhaltspflicht).

Grundlast (Art. 782 ZGB) ?

Durch die Grundlast wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet. Berechtig sind hier die Eigentümer der versorgten Grundstücke. Die Grundlast zeichnet sich aus durch:

- *Leistungspflicht des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstückes (=Schuldner). Der Gläubiger der Grundlast hat jedoch grundsätzlich keine persönliche Forderung gegen den Schuldner, sondern nur ein Recht auf Befriedigung aus dem Wert des belasteten Grundstückes (vgl. Art. 791 Abs. 1 ZGB).*
- *Belastung des Grundstückes mit dieser Leistungspflicht.*

In der Praxis

Frühzeitig mit dem Notariat die Ausgestaltung des Vertrags klären

Grundlasten sind ausserordentlich selten, passen hier aber rechtsdogmatisch sehr gut.

Achtung: Auch die Rechtsfolgen bei Nichtlieferung gemäss ZGB prüfen

Kostenteiler – Energieliefervertrag

- Gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag sollte in einem **einfachen privatrechtlichen Energieliefervertrag** geregelt werden, welche Liegenschaft konkret wie viel zu bezahlen hat.
- Dabei können u.a. die Stromkosten, das Volumen, die Isolation etc. bei der Berechnung berücksichtigt werden.
- Spätestens hier ist zu regeln, welche Person die Administration besorgt und wie diese vergütet wird.

Prinzip: Im Dienstbarkeitsvertrag werden die Grundsätze geregelt, im Energieliefervertrag, der auch schneller angepasst werden kann, die Details

Haftung

«Alles, was schiefgehen kann, wird mit grosser Wahrscheinlichkeit einmal schiefgehen»

Murphys Law, etwas angepasst

Alle Beteiligten an dem Mikroenergieverbund benötigen für alle denkbaren Schadenfälle eine ausreichende **Haftpflichtversicherung**

Was braucht es in rechtlicher Hinsicht?

- **Bewilligungen:** Je nach Art der Anlage unterschiedlich
- *Mit der Stadt klären*
- **Dienstbarkeits- und Grundlastvertrag:** Regelt die Nutzung und Bebauung auf den beteiligten Grundstücken sowie Durchleitungs- und Nutzungsrechte – *Notariat*
- **Grundbucheintrag:** Sichert den Verbund auch bei allfälligen Eigentumswechseln - *Grundbuch*
- **Energieliefervertrag:** Regelt im Detail den Anschluss an das Mikronetz sowie die Lieferkonditionen, z.B. Leistung, Verantwortlichkeiten und Kostenteiler - *OR*
- Ausreichende **Haftpflichtversicherung** für alle Beteiligten

Fragen

